

Der Klimabonus kommt: Was wird gefördert?

GEG-Pläne der Bundesregierung

Für Eigentümer gilt ab 2024: Jede neue Heizung soll zu mindestens 65 % mit erneuerbaren Energien betrieben werden – der Abschied von Gas und Öl ist damit eingeläutet. Mit der Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) hat die Bundesregierung am 19. April 2023 ein neues Förderkonzept beschlossen. Grundlage ist die bestehende »Bundesförderung für effiziente Gebäude« (BEG). Das Konzept besteht aus vier Elementen:

1. Grundförderung für den Wechsel zu klimafreundlichen Heizungen

Für Eigentümer im selbstgenutzten Wohnraum wird es weiterhin eine Grundförderung geben: für den Tausch einer alten fossilen gegen eine neue klimafreundliche Heizung. Die Fördersystematik wird so angepasst, dass alle im Bestand möglichen und dem neuen GEG §71 entsprechenden Heizungsoptionen mit dem gleichen Fördersatz von 30 % gefördert werden. Verbrennungsheizungen für Gas und Öl sind von der Subvention ausgeschlossen. Für mit Wasserstoff betreibbare Heizungen gilt künftig, dass nur die zusätzlichen Kosten für die »H2-Readiness« der Anlage förderfähig sind.

2. Klimabonus zur beschleunigten Dekarbonisierung

Zusätzlich zur Grundförderung wird es einen **Klimabonus** für verschiedene Fälle geben. Um möglichst schnell maximale Treibhausgasemissionen einzusparen, greift das Motto »worst first«: Der Austausch von mit Öl oder Gas befeuerten sog. Konstanttemperaturkesseln und Kohleöfen in Wohngebäuden wird priorisiert. Durch die CO₂-Bepreisung werden diese Heizungen für ihre Besitzer in den nächsten Jahren sehr viel teurer. Hier soll mit attraktiven Anreizen eine starke Emissionsreduzierung erreicht werden und gleichzeitig Energiearmut vermieden werden.

a) Klimabonus I

Wird in Höhe von 20 % zur Grundförderung gewährt. Greift in bestimmten Fällen, in denen die BürgerInnen gemäß neuem GEG

nicht zum Tausch ihrer alten Heizung verpflichtet sind und Anreize dennoch eine raschere Transformation ermöglichen sollen:

- für den Austausch von Kohleöfen und Öl- bzw. Gas-Konstanttemperaturkesseln, die älter als 30 Jahre sind
- und wenn deren Eigentümer unter die Ausnahmen des § 73 Abs. 1 und § 71i GEG-E fallen. Diese Ausnahmen betreffen selbstnutzende Alteigentümer, die ihre Immobilie vor 2002 bewohnt sowie Personen, die älter als 80 Jahre sind.

Für Eigentümer, die einkommensabhängige Sozialleistungen im Sinne von § 102 des neuen GEG erhalten, wird der Klimabonus I weiterhin zur Grundförderung gewährt (unabhängig von Typ oder Alter der Heizung).

b) Klimabonus II

Für Fälle, bei denen eine Austauschpflicht besteht, aber ein Anreiz für eine schnellere, ambitioniertere Dekarbonisierung gesetzt werden soll. Der Bonus beträgt 10 % zusätzlich zur Grundförderung. Er wird gewährt beim Austausch von Kohleöfen und Öl- bzw. Gas-Heizkesseln, die unter die Austauschpflicht fallen, sofern die gesetzlichen Anforderungen übererfüllt werden, d. h. bei einem Heizungstausch mind. 5 Jahre vor dem Datum der gesetzlichen Austauschpflicht. Für einen späteren Austausch gilt ein EE-Anteil von 70 % als Übererfüllung.

Die Antragstellung für die Klimaboni I und II wird zeitlich gestaffelt, um die Nachfrage an die notwendigen Handwerker- und Produktionskapazitäten anzupassen und keinen preistreibenden Markteffekt zu erzeugen. So sind zum Beispiel ab 2024 alle Geräte älter als 40 Jahre (Herstelldatum bis 31.12.1984) förderfähig, ab 2025 Geräte älter als 35 Jahre (Herstelldatum bis 31.12.1989) und ab 2026 alle Geräte älter als 30 Jahre (Herstelldatum bis 31.12.1996).



Full Service Immobilienmakler

Wir sind nicht einer von vielen, sondern viele für einen. Mit langjähriger Erfahrung, professionellem Immobilienwissen und einem Maklerteam mit Herz und Verstand engagieren wir uns für Sie und Ihre Immobilie. Unser Team betreut Sie umfassend – auch vor Ort. Profitieren Sie von unseren zertifizierten Spezialisten: Immobilien-gutachter, Energieberater und Finanzierungsexperten.

Immobilienprechstunde: Jeden 1. Samstag im Monat von 10 - 14 Uhr. Direkt vorbeikommen – ohne Voranmeldung.

RWM – Full Service Makler GmbH

Christophstr. 2, 70178 Stuttgart (im Gerberviertel)
Tel. 0711-184 278 40 • service@rwm-immobilien.de
www.rwm-immobilien.de

**Energieeffizienz
Experte**
für Förderprogramme des Bundes



immobilie1



Über uns

c) Klimabonus III

Gilt für Havariefälle, d. h. Heizungen, die jünger als 30 Jahre und irreparabel kaputt gegangen sind. In diesen Fällen wird ein Bonus von 10 % zusätzlich zur Grundförderung gezahlt bei Austausch von Kohleöfen und Öl- bzw. Gaskesseln jeglicher Art. Dabei müssen die gesetzlichen Anforderungen durch Umsetzung von 65 % Erneuerbaren Energien innerhalb von einem Jahr (statt gesetzlicher Frist von max. 3 Jahren) übererfüllt werden.

3. Ergänzende Kreditförderung und bestehende Förderung von sonstigen Effizienzmaßnahmen

Die hohen Kosten für den Austausch einer alten gegen eine neue Heizungsanlage lassen sich derzeit mit einer Reihe von Förderprogrammen reduzieren. Dabei werden die finanziellen Belastungen zeitlich gestreckt. Die Zuschüsse werden dann als Tilgungszuschuss integriert. Diese Kreditprogramme können alle BürgerInnen in Anspruch nehmen. Für andere Sanierungsmaßnahmen, die nicht den Heizungsaustausch betreffen, bleibt die bisherige Förderung der BEG erhalten. Genauer gesagt: Die bestehende Förderung von Sanierungen auf Effizienzhaus/-gebäudeniveau bleibt an sich unverändert, da sie größere Sanierungsmaßnahmen betrifft, die vom Volumen über die durch die 65 %-Erneuerbaren-Vorgabe im GEG induzierten Heizungsaustausche hinausgehen. Auch werden BEG-Einzelmaßnahmen wie bisher subventioniert, die den Heizungsaustausch effizient unterstützen (z. B. Dämmung, Fenstertausch, Anlagentechnik).

Wichtig: Die Förderung muss beantragt werden, bevor der Austausch oder Umbau der Heizung in Angriff genommen werden. Details erhalten Eigentümer auch online beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA): www.bafa.de

4. Alternative: steuerliche Abschreibung

Was weiterhin für die BürgerInnen Bestand hat: die steuerliche Förderung gemäß Einkommenssteuergesetz (§35c EStG).

Energetische Sanierungsmaßnahmen (z. B. Heizungsaustausch, Dämmung) können selbstnutzende Eigentümer in Höhe von 20 % ihrer Investitionskosten direkt von der Einkommenssteuerlast abziehen. Über weitere steuerliche Optionen wird aktuell beraten.

Geltendes GEG: Austauschpflicht alter Heizungsanlagen

Es besteht bereits eine gesetzliche Pflicht zum Austausch: Geregelt im Gebäudeenergiegesetz (GEG), das seit November 2020 gilt und mit Wirkung zum Januar 2023 bereits teilweise erneuert wurde. Es besagt, dass Heizungsanlagen ab Einbau nur noch 30 Jahre lang betrieben werden dürfen. Die Austauschpflicht gilt zunächst vor allem für vermietete Gebäude. Niedertemperaturheizkessel und Brennwertkessel sind davon nicht betroffen. Auch sind Hauseigentümer ausgenommen, die das Gebäude zum 1.2.2002 selbst bewohnt haben. Ausnahmen gelten auch, wenn ein Haus weder mit Gas noch Fernwärme versorgt werden kann und die Heizung auch nicht aus erneuerbaren Energien betrieben werden kann. Um unter die Ausnahmeregelung zu fallen, darf das Haus bis zu zwei Wohneinheiten haben.

Auch Eigentümer, die nicht komplett auf erneuerbare Energien umsteigen, können mit Geld rechnen. Das geht über einen »Heizungs-Tausch-Bonus« als Ersatz für die bisherige Austauschprämie für Ölheizungen: Hier gibt es bereits eine Art Sonderprämie in Höhe von 10 % zusätzlich zum regulären Fördersatz. Die Sätze wurden im August 2022 um 5 - 10 % gesenkt. Auch gibt es keinen Zuschuss mehr vom Staat, wenn die Ölheizung durch eine Gashybrid-Heizung ersetzt wird.

Unser Energieberater informiert Sie: ☎ 0711 184278-40

Quellen: https://www.haufe.de/immobilien/wirtschaft-politik/klimaschutz-oelheizung-austauschen-was-wird-gefoerdert_84342_507378.html • <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/pressemitteilungen/Webs/BMWSB/DE/2023/04/geg-foerderkonzept.html>



Loft-Feeling: Exklusive 4,5-Zimmer-Wohnung mit Gewerbeeinheit

Stuttgart-Vaihingen Referenz-Nr. MLA0140

Atemberaubende 4,5-Zimmer-Wohnung mit 204 m² Wohnfläche als Rückzugsort für Familien oder anspruchsvolle Paare. Hier offenbart sich Luxus zum Wohlfühlen durch den großzügigen Grundriss und die exklusive Ausstattung: hochwertiges Echtholz-Parkett, begehbare Schränke, Fußbodenheizung, Galerie-Ebene, Kunstrelief im Schlafzimmer. Im weitläufigen Wohnbereich beeindruckt ein markanter Kamin. Offen gestaltete Küche mit exquisitem Equipment. Auch attraktiv als Vermietungsobjekt. Laufender Pachtvertrag (Mieteinnahmen 84.000,- EUR /p. a.) für die 221 m² Restaurantfläche im EG mit Terrasse. Gasheizung. Bedarfsausweis 77 kWh/(m²a), C.

Kaufpreis: 1.499.000,- EUR (zzgl. 3,57 % Provision inkl. Mwst.)



Traumhafte Penthouse-Wohnung mit einzigartiger Aussicht

Leinfelden Referenz-Nr. DMA2302

Penthouse-Wohnung am Ortsrand (4. Etage) mit 134 m² Wohnfläche, 4 Zimmern, 2 Bädern, Balkon und großer Süd-West-Terrasse mit Blick über die Fildern. Außerordentliche Raumhöhe von 2,70 m. Die Neubauwohnung gehört zu einem Mehrfamilienhaus mit 12 Einheiten. Aufzug in alle Geschosse. Fertigstellung geplant für das 4. Quartal 2023. Highlight ist das Schlafzimmer mit angrenzendem Wellness-Bereich (freistehende Badewanne, Regendusche). Der große offene Wohn-Essbereich bietet eine besondere Atmosphäre. Zugehöriger Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 27.000,- EUR). Eigener Kellerraum. Zentralheizung Luft-Wärmepumpe. Bauweise nach KfW55.

Kaufpreis: 972.000,- EUR (zzgl. 2,38 % Provision inkl. Mwst.)

VERKAUF



360° Rundgang



Saniertes Zweifamilienhaus mit Gewerbefläche und großem Garten

Welzheim Referenz-Nr. NWI5161

Das freistehende Haus mit schöner Terrasse verfügt über 156 m² Wohnfläche, 117 m² Nutzfläche und eine Grundstücksfläche von 684 m². Die Immobilie in Hanglage besteht aus 3 Ebenen mit insgesamt 2 Wohneinheiten und einer Gewerbefläche. Dazu gehören ein großer Garten auf der Westseite, eine Garage sowie 4 Außenstellplätze. Das Objekt wurde 1967 erbaut und zeichnet sich durch regelmäßige Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten aus. Kellergeschoss: Gewerbefläche mit 35 m² (2 Räume, separates WC) – geeignet zur Umnutzung in Wohnfläche, Heizungsraum, Waschküche und zwei Abstellräume. EG und DG: jeweils 4-Zimmer-Wohnung mit 89 bzw. 67 m². Zusätzliche Abstellfläche auf dem Spitzboden. Bereits leerstehend. Gas-Zentralheizung mit separaten Zählern für die einzelnen Einheiten. Bedarfsausweis 139 kWh/(m²a), E.

Kaufpreis: 550.000,- EUR (zzgl. 4,76 % Provision inkl. MwSt.)

VERKAUF



360° Rundgang



Am Marienplatz: Bezaubernde 1,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Stuttgart-Süd Referenz-Nr. NWI517

Exklusive, möblierte 1,5-Zimmer-Wohnung im 2. OG mit 32 m² Wohnfläche. Das sehr gepflegte Wohnhaus mit 15 Parteien wurde 1956 erbaut. Der überdachte Balkon liegt auf der Südseite zum ruhigen Innenhof. 2019 wurde die Wohnung komplett kernsaniert und hochwertig ausgestattet: künstlerisch, farbenfroh und extravagant. Viel zusätzlicher, cleverer Stauraum im Wohnraum und der Holzdecke. Maßgefertigter Kleiderschrank. Vollaustattete Küche mit Kühlschrank, Edelstahl-Spülbecken, Backofen, Mikrowelle und Induktionskochfeld. Tageslichtbad mit Dusche, WC, Bidet. Abstellraum in der Wohnung mit Waschtrockner und Staubsauger. Aktuell vermietet (Kaltmiete: 830,- EUR, ab 03/2025 Erhöhung 950,- EUR). Geeignet als Kapitalanlage. Gasheizung. Bedarfsausweis 116 kWh/(m²a), G.

Kaufpreis: 204.000,- EUR + 6.000,- EUR Ausstattung (zzgl. 2,38 % Provision inkl. MwSt.)

VERKAUF



360° Rundgang



Exklusives Einfamilienhaus mit Schwimmteich & Einliegerwohnung

Illingen Referenz-Nr. BS0155

Traumhafte Immobilie auf 884 m² großem Grundstück mit Garage, zwei Stellplätzen, Sauna und erstklassiger Ausstattung. Im Jahr 2018 professionell und hochwertig renoviert. Fachmännisch angelegter und beplanter Garten mit mediterraner Südterrasse, Markise und exklusivem Schwimmteich. Weitläufiger Wohn- und Essbereich im EG mit 165 m² Wohnfläche: mit offener gestalteter Küche, Panoramafenstern, Glaskamin und Zugang zur Terrasse. Das Obergeschoss bietet 3 schöne Zimmer, ein modernes Tageslichtbad und einen großen Balkon. Der Anbau des Hauses mit ca. 35 m² eignet sich als Einliegerwohnung. Öl-Zentralheizung. Verbrauchsausweis 119,9 kWh/(m²a), D.

Kaufpreis: 1.530.000,- EUR (zzgl. 2,98 % Provision inkl. MwSt.)

VERKAUF



360° Rundgang



Großzügig geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Stellplatz

Esslingen-Zollberg Referenz-Nr. BS0153

Helle Eigentumswohnung mit großzügiger Wohnfläche von 95 m², im 2. OG eines Mehrfamilienhauses (1959). Das Wohnhaus mit 8 Parteien ist gepflegt und wurde regelmäßig instand gehalten. Sanierungen: u. a. Dach 2011, Fassade 2016. Schöner Ausblick dank sonnigem, wettergeschütztem Balkon. Vollaustattete Einbauküche mit viel Arbeitsfläche. Tageslichtbad mit großer begehbare Dusche, Waschtisch, WC und Bidet. Zusätzlicher Stauraum in der separaten Speisekammer. Laminat und Fliesen. Zugehöriger PKW-Stellplatz und extra-großer Kellerraum. Gasheizung. Bedarfsausweis 155,70 kWh/(m²a), E. Die Immobilie ist leerstehend und kann sofort bezogen werden.

Kaufpreis: 310.000,- EUR (zzgl. 2,98 % Provision inkl. MwSt.)



Aktuelle Immobilienangebote

VERKAUF



360° Rundgang



Unweit des Bismarckturms: 4-Zi.-Wohnung in Halbhöhenlage

Stuttgart-Nord Referenz-Nr. DMA22112

Die Immobilie in der Lenzhalde, ein exklusiver Stadtteil Stuttgarts, bietet 98 m² Wohnfläche und birgt besonderes Potential für den Käufer. Zur Terrasse hin kann die 4-Zimmer-EG-Wohnung um 20-30 m² vergrößert werden. Das steigert langfristig sowohl den Wohn- wie auch Investitionswert. Verschiedene Ausbaupläne liegen bereits vor. Es besteht Renovierungsbedarf. In den schön geschnittenen Wohnräumen ist Massivholzparkett verlegt. Terrasse und Garten (200 m²) sind in traumhafter Südlage mit unverbaubarer Aussicht. Das Wohnhaus (Baujahr 1953) besitzt 4 Parteien. Großer Keller. Gas-Etagenheizung. Bedarfsausweis 341,4 kWh/(m²a) H.

Kaufpreis: 690.000,- EUR (zzgl. 2,50 % Provision inkl. MwSt.)

VERKAUF



360° Rundgang



Perfektes Ausbaupotential: Gestalten Sie Ihr Traumhaus

Sindelfingen-Darmsheim Referenz-Nr. MST108-1

Das renovierungsbedürftige Zweifamilienhaus, erbaut 1956, bietet 126 m² Wohnfläche und 291 m² Grundstücksfläche. Es liegt am Ortsrand von Darmsheim. Das Gebäude wurde 1979/80 zuletzt renoviert. Auf zwei Etagen mit jeweils 63 m² Wohnfläche gibt es insgesamt 6 Zimmer. Der Dachboden birgt zusätzliches Ausbaupotential; die abrissbedürftige Scheune (78 m²) kann durch eine Garage oder ein weiteres Wohnhaus ersetzt werden. Im Innenhof ist Platz für bis zu 3 Stellplätze. Zudem gibt es einen Gewölbekeller. Geheizt mittels Elektroheizung. Der vorhandene Schornstein ist als Schacht für eine neue Heizungsanlage nutzbar. Bedarfsausweis 195,4 kWh/(m²a), F.

Kaufpreis: 539.000,- EUR (zzgl. 3,57 % Provision inkl. MwSt.)

VERKAUF



Zum Exposé



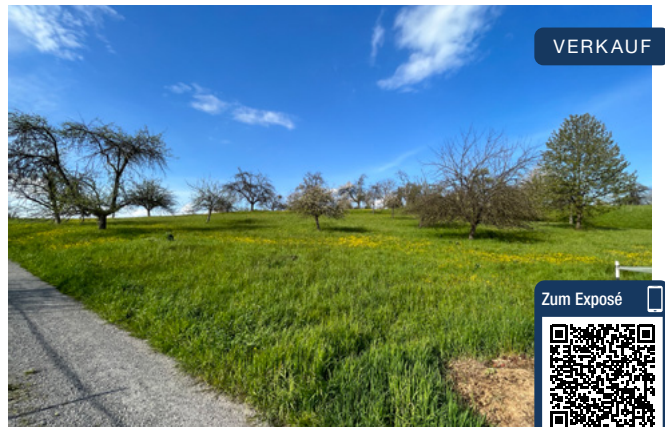
Mit traumhafter Naturkulisse: Einfamilienhaus am Wald & in Seenähe

Adelberg Referenz-Nr. OFL121

Dieses charmante Haus (Baujahr 1993) liegt eingebettet in der Natur – nur 5 Minuten entfernt vom Herrenbachstausee. Es eignet sich hervorragend für eine Familie mit Kindern aufgrund der idyllischen Lage und der unmittelbaren Nähe zu Wald und See. 354 m² Grundstücksfläche mit schönem Garten. Gesamte Wohnfläche mit ca. 120 m², verteilt über drei Etagen mit insgesamt 5 Zimmern und 2 Bädern. Das gepflegte Haus besitzt zwei schöne Balkone, eine Süd-West-Terrasse und hat zwei separate Eingänge im UG und EG. Zusätzliche Garage und extra Stellplatz. Kachel-/Schwedenofen, Nachtspeicheröfen. Verbrauchsausweis 85,8 kWh/(m²a), C

Kaufpreis: 595.000,- EUR (zzgl. 3,57 % Provision inkl. MwSt.)

VERKAUF



Zum Exposé



Landwirtschaftliche Grünfläche direkt am Wohngebiet

Weissach im Tal Referenz-Nr. HNG1028

Attraktives Freizeitgrundstück (Landwirtschaftsfläche) mit Baumbestand in Weissach im Tal im Rems-Murr-Kreis. Verkehrsgünstige Lage nahe der B14 und an der Autobahn A81 Heilbronn-Stuttgart. Das Grundstück besitzt 3.723 m² und besteht aus zwei Flurstücken: Flurstück 1536 in Weissach Heckenrain mit 370 m² und Flurstück 1584/3 in Weissach Stecherhalde mit 3.353 m². Die Flurstücke grenzen unmittelbar an ein Wohngebiet an. Entsprechend der Aussage des Baurechtsamtes, gemäß Anhang zu § 50 Abs. 1 LBO, sind Gebäude ohne Aufenthaltsraum bis 20 m³ Brutto-Rauminhalt verkehrsfrei zulässig. Alles Weitere ist konkret zu prüfen.

Kaufpreis: 30.000,- EUR (zzgl. 2.380,- EUR Provision inkl. MwSt.)